

贷款协议

甲方：江苏江南铁合金有限公司

乙方：江苏江南精密金属材料有限公司

丙方：梅泽锋

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规的规定，甲方、乙方和丙方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上达成如下协议。

1. 贷款

1.1 乙方同意向甲方提供一笔贷款金额为人民币 20,000,000 元的贷款（「贷款」）。贷款期限为自贷款提取日期（定义见 2.2 条）起计为期三年（「贷款期限」）。贷款期限到期前，甲乙双方可在符合法律法规《香港联交所证券上市规则》（「上市规则」）的情况下以书面方式另行订立协议按双方同意的条款延续贷款。

1.2 利率及付款：本贷款协议项下贷款的年利率为 5.50%。所有未偿还本金的利息应按于偿还贷款时一次过由甲方支付。如乙方选择行使办公楼优先意向购买协议（内容见附件）下的优先权并正式签订《商品房预售合同》，本协议项下的利息将被免除，而甲方只须根据办公楼优先购买权协议第 5.2 条规定，将本协议内的贷款本金充抵部分或全部（如最终商品房收购款高於贷款金额）乙方所购商品房部份或全部收购款。如本协议内的贷款本金金额高于乙方所购商品房收购款，甲方需在还款日偿还剩余的贷款本金（即贷款本金扣除乙方所购商品房的收购款）予乙方，利息应按剩余的贷款本金计算（即乙方所购商品房的收购款的部份免除利息）。

1.3 还款日期：本金及未偿还利息的还款日期为贷款期限结束当日或甲乙双方以书面方式延续贷款的较后贷款期限。

- 1.4 乙方有权向甲方根据自身资金需求发出事前一个月书面通知，要求甲方清偿所有未偿还之贷款及应付之利息。
- 1.5 倘甲方在偿还贷款方面出现违约，乙方有权采取补救措施，其中包括(a)要求甲方纠正违约行为；(b)要求甲方承担乙方遭受的损失；及(c)根据第 5.1 条要求甲方立即偿还贷款及尚未支付的利息及乙方因本协议引致的损失及支付的全部费用。
- 1.6 个人担保：丙方以乙方为受益人作为保证甲方按照本协议全面和及时向乙方偿还贷款及利息之个人担保，丙方自愿按本协议承担保证担保。保证担保的范围包括但不限于本协议（及按本协议第 1.1 条延续）下的贷款、利息、损害赔偿金、违约金及乙方实现甲方还款及丙方担保的一切费用（包括诉讼费、律师费及执行费等）。保证期限为甲方在本协议（或按本协议第 1.1 条延续）下的还款义务完成之日。

2. 发放贷款的先决条件

2.1 发放贷款须受限于及先决于下列先决条件完全达成后，方可进行：

- (a) 甲乙双方完成各自为本次交易所需要的内部外部审批手续、取得所需要的许可、批准、牌照、同意、授权及/或豁免，包括任何监管部门的审批及批准（如适用）；
- (b) 甲乙双方签署办公楼优先意向购买协议（内容大致与附件相同）；
- (c) （如需）乙方的母公司（即康利国际控股有限公司，于香港联合交易所有限公司（「联交所」）主板上市公司（股份代号：06890）（「康利」））已经根据上市规则取得香港联交所就本协议项下权利的所有批准，及没有在提取日期前取消或撤销该批准，并联交所没有裁定本协议下的交易为上市规则下的非常重大收购事项、反向收购或极端交易；
- (d) （如需）康利独立股东根据上市规则于康利股东会上批准有关（其中

包括) 本协议及据此拟进行之所有交易之股东决议案; 及

- (e) 乙方及康利就有关本协议项下拟进行之其他交易遵守上市规则之所有规定, 并使联交所及香港证券及期货事务监察委员会满意。

为达成 (或豁免) 先决条件而言, 上述所有先决条件均为不可豁免。

- 2.2 待上述所有先决条件达成后的五个工作日内, 乙方将向甲方的指定帐户存入贷款或以甲方指定的其他方式支付, 于所有贷款存入甲方指定帐户或以甲方指定的其他方式支付当天为「贷款提取日期」。

甲方指定收取贷款账号:

开户行:

户名:

- 2.3 倘若先决条件于 2023 年 6 月 30 日 (「先决条件完成日期」) 下午五时正或之前或签约方不时以书面协议之较后日期之前未能达成, 本协议将告终止, 而本协议各签约方均毋须向另一方承担任何责任, 惟先前违反本协议下之任何义务者除外。

- 2.4 本协议各方应尽其最大努力确保列载于第 2.1 条之先决条件将于先决条件完成日期之前达成。

3. 甲方保证

- (a) 甲方是一家按照其注册国家法律合法注册和有效存续的有限责任公司, 并且拥有完全行为能力及权限订立本协议及办公楼优先意向购买协议, 并按本协议及办公楼优先意向购买协议行使甲方权利及履行甲方义务;

- (b) 甲方订立本协议, 按本协议行使甲方权利及履行甲方义务, 不会违反:

- (i) 其须遵从的任何法律或指令;

- (ii) 其成立时所根据及 / 或规限甲方处理事务的任何文件或甲方之章程性文件；或
 - (iii) 其作为签约方的任何文件或协议，或对甲方或其资产具有约束力的任何文件或协议；及
- (c) 本协议对甲方构成有效、具有约束力及可予执行的文件；甲方在本协议内的所有陈述，均为真实、准确和完整。

4. 披露

- 4.1 倘若甲方得知有任何发放贷款前发生之情况可能引致违反任何保证或导致任何保证于任何方面具有误导性、不准确、不完整（或联同时间流逝构成违反任何保证或导致任何保证于任何方面具有误导性、不准确、不完整）或任何重大不利改变或影响已或有机会发生，甲方应立即以书面方式向乙方披露。

5. 违约事件

- 5.1 如以下其中任何一项事项发生：

- (i) 甲方不支付本协议项下任何全部或部分到期应付的款项；
- (ii) 甲方没有完全和按时履行或遵守其在本协议的义务；
- (iii) 任何由甲方所作之陈述、保证和承诺存在严重的不真实或误导；
- (iv) 因任何原因导致本协议项下的任何条文变成无效、不可执行或甲方为履行本协议义务所获得的同意或批准被取消或修改；或

- (v) 甲方的任何债务在期限届满之前被宣布到期；或甲方的任何担保或相类似的义务在期限届满之后未被解除；

则视为甲方违约。在违约发生时，甲方必须立即偿还贷款及尚未支付的利息及乙方因本协议引致的损失及支付的全部费用。

6. 转让

- 6.1 本协议将对甲方及其承继人及承让人有法律约束力及利益保障。甲方不可转让或转售其任何于本协议之责任或权利。而乙方将可更新、转售及/或转让于本协议之全部权利及责任予其任何附属公司或控股公司。

7. 时间因素

- 7.1 本协议中所提及之时间、日期及时期和本协议签约方所同意以取代前述之时间、日期及时期均为本协议之重要因素。

8. 争议解决

- 8.1 本协议的签订、解释及与本协议有关的纠纷解决，均受中华人民共和国现行有效的法律约束。

- 8.2 因协议同引起的或与本协议有关的任何争议，由协议各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，依法向甲方所在地管辖权的人民法院起诉。

9. 附则

- 9.1 本协议一式三份，协议各方各执一份。各份协议文本具有同等法律效力。

- 9.2 本协议未尽事宜，甲、乙及丙三方应另行协商并签订补充协议。



9.3 本协议经各方签名或盖章后生效。

(以下无协议正文)

98. 2023. 12. 15

签订时间：2023年 2 月 28 日



法定代表人或授权代表：



法定代表人或授权代表：

丙方 (签字)：[Handwritten signature]

甲方

乙方

办公楼优先购买权协议

甲方（出卖人）：江苏江南铁合金有限公司

乙方（买受人）：江苏江南精密金属材料有限公司

根据中华人民共和国相关房地产法规的有关规定，甲、乙双方经过平等协商，签订本协议。

1. 销售模式说明

1.1 本协议不表明甲乙双方对甲方拟发售的房产进行认购或者进行类似性质的活动，而仅是甲、乙双方约定，待甲方拟发售的房产正式发售后，乙方有按优先权顺序依次享有优先挑选、认购、购买物业的权利。为免生疑，乙方在本协议享有的优先权不构成其挑选、认购、购买物业的任何义务。

2. 甲方拟发售的房产信息

2.1 物业名称：江南实业集团总部大楼（在建）。

2.2 物业地址：常州经开区潞城街道东尚路西侧东方二路以北（以下称「物业」）。

3. 优先权确认

3.1 物业正式发售后，乙方有绝对权行使优先权顺序依次享有优先挑选、认购、购买该物业的权利。为免生疑，乙方有绝对权选择不行使该优先权。

3.2 甲乙双方同意乙方获优先权挑选、认购及购买该物业为江南实业集团总部大楼的其中两层，每层为约 1,500 平米。物业目前的预计售价范围为每平方米人民币 8,000-10,000 元，而甲方将于乙方行使优先权时给予折扣，而乙方收购江南实业集团总部大楼的其中两层合共约 3,000 平米时于《商品房预售合同》的最终总售价将不高于人民币 22,000,000 元。 ，。

4. 优先权的代价及先决条件

4.1 受限於本协议 4.2 条，甲方愿意无偿向乙方授予该优先权。

4.2 授予该优先权须受限于及先决于下列先决条件完全达成后，方可生效：

- (a) 甲乙双方完成各自为本次交易所需要的内部外部审批手续、取得所需要的许可、批准、牌照、同意、授权及/或豁免，包括任何监管部门的审批及批准（如适用）；
- (b) 甲乙双方及梅泽峰先生于2023年2月28签署贷款协议(包括其补充协议或更新协议)(以下称「该贷款协议」)项下的先决条件已全部达成，且乙方已向甲方发放共人民币20,000,000元的贷款；
- (c) （如需）乙方的母公司（即康利国际控股有限公司，于香港联合交易所有限公司（「联交所」）主板上市公司（股份代号：06890）（「康利」））已经根据《香港联交所证券上市规则》（「上市规则」）取得香港联交所就本协议项下权利的所有批准，及没有在乙方行使该优先权前取消或撤销该批准，并联交所没有裁定本协议下的交易为上市规则下的非常重大收购事项、反向收购或极端交易；
- (d) （如需）康利独立股东根据上市规则于康利股东大会上批准有关（其中包括）本协议及据此拟进行之所有交易之股东决议案；及
- (e) 乙方及康利就有关本协议项下拟进行之其他交易遵守上市规则之所有规定，并使联交所及香港证券及期货事务监察委员会满意。

为达成（或豁免）先决条件而言，上述所有先决条件均为不可豁免。

5. 与甲乙双方及梅泽峰先生签定的贷款协议的关系

5.1 乙方在本协议下享有优先权的期限不会因甲乙双方及梅泽峰先生于 2023 年 2 月 28 日签定的贷款协议的期限届满或终止而失效。为免生疑，本协议下优先权的有效期将按本协议第 6 条规定。

5.2 如乙方选择行使该优先权而甲、乙双方正式签订《商品房预售合同》，该贷款协议项下的利息还款将被免除而尚有未结清的本金，该本金将充抵部分乙方所购物业收购款。收购款不足部分根据甲、乙双方签订的《商品房预售合同》，乙方需另行补齐。如该贷款协议下的贷款本金金额高于乙方所购商品房收购款，甲方需在还款日偿还剩余的贷款本金(即贷款本金扣除乙方所购商品房的收购款)予乙方，如利息应按剩余的贷款本金计算(即乙方所购商品房的收购款的部份免除利息)。

6. 优先权终止及失效

6.1 甲方在《房屋预售许可证》核发后 10 个工作日内电话或书面通知乙方选房，并办理相关购房手续。

6.2 在甲方正式通知乙方选房后的 20 个工作日内或甲乙双方书面同意的较后日期内，若乙方尚未与甲方正式签署《商品房预售合同》，则视为乙方自愿放弃本协议约定的优先权。

6.3 尽管本协议 6.3 条的规定，如康利需要根据上市规则就购房于康利股东会上获批准有关之所有交易之股东决议案，甲方愿意配合延后签署《商品房预售合同》的日期直至康利于其股东会上获批准有关之所有交易之股东决议案，而不会视为乙方放弃本协议约定的优先权。

6.4 优先权有效期为本协议签署日期起计五年。如在本协议签署日期起计五年内，甲方未能获核发《房屋预售许可证》，则本协议的有效期将延续至甲方获核发《房屋预售许可证》(或所有有关所需证照)的两个月后，届时甲乙双方亦需按照第 6.1 及 6.2 条办理相关购房手续。除非优先权根据本协议第 6.1 条失效或甲乙双方另行书面约定，优先权将于有效期后自动失效。

7. 甲方保证

- (a) 甲方是一家按照其注册国家法律合法注册和有效存续的有限责任公司，并且拥有完全行为能力及权限订立本协议，并按本协议行使甲方权利及履行甲方义务；
- (b) 甲方订立本协议，按本协议行使甲方权利及履行甲方义务，不会违反：
 - (i) 其须遵从的任何法律或指令；
 - (ii) 其成立时所根据及 / 或规限甲方处理事务的任何文件或甲方之章程性文件；或
 - (iii) 其作为签约方的任何文件或协议，或对甲方或其资产具有约束力的任何文件或协议；及
- (c) 本协议对甲方构成有效、具有约束力及可予执行的文件；甲方在本协议内的所有陈述，均为真实、准确和完整。

8. 披露

- 8.1 倘若甲方得知有任何于乙方行使优先权前发生之情况可能引致违反任何保证或导致任何保证于任何方面具有误导性、不准确、不完整（或联同时间流逝构成违反任何保证或导致任何保证于任何方面具有误导性、不准确、不完整）或任何重大不利改变或影响已或有机会发生，甲方应立即以书面方式向乙方披露。

9. 时间因素

- 9.1 本协议中所提及之时间、日期及时期和本协议签约方所同意以取代前述之时间、日期及时期均为本协议之重要因素。

10. 争议解决

10.1 本协议的签订、解释及与本协议有关的纠纷解决，均受中华人民共和国现行有效的法律约束。

10.2 因协议同引起的或与本协议有关的任何争议，由协议各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，依法向甲方所在地管辖权的人民法院起诉。

11. 附则

11.1 本协议一式二份，协议各方各执一份。各份协议文本具有同等法律效力。

11.2 本协议未尽事宜，双方应另行协商并签订补充协议。

11.3 本协议经各方签名或盖章后生效。

(以下无协议正文)

签订时间：2023年2月28日



法定代表人或授权代表：



法定代表人或授权代表：

